



Die meisten Geschäftsflächen hat in Österreich naturgemäß Wien, dort führt die Mariahilferstraße vor der Innenstadt.



CITY RETAIL HEALTH CHECK

hier bestellen und gleich downloaden!

Cover Nachhaltigkeit

Einzelhandel verliert Flächen

Immer mehr Geschäftsflächen gehen für den heimischen Einzelhandel verloren. Wie der neue City Retail Health Check 2023 von Standort + Markt zeigt, haben die Pandemie und zuletzt die Energiekrise den Flächenschwund für die meisten Branchen verschärft. Dornbirn, Amstetten, Mödling und Linz trotzen dem Abwärtstrend.

TEXT Gerald Kühberger

„Die Shopflächen in den Cities schrumpfen. Die derzeitige Situation stufen wir als heikel ein.“

Hannes Lindner, Standort + Markt

Seit 2013 erfasst Standort+Markt in den 20 größten Städten Österreichs sämtliche Shopflächen und verfügt damit über ein unabhängiges Monitoring zum Zustand der heimischen Ballungszentren. Die neuesten Studienergebnisse zeigen: Auch 2022 haben sich die Handelsflächen hierzulande leicht rückläufig entwickelt. Konkret um minus 1.600m², der Fläche von sechs Tennisplätzen. Dabei sind 90% der Ortskerne und Peripherien in den ländlichen Regionen noch gar nicht berücksichtigt. Dort werde sich das wahre Ausmaß „aufgrund langer Laufzeiten bei Miet- und Pachtverträgen“ erst noch zeigen, ist Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will überzeugt.

Allein im Mode- und Schuhhandel ist die Verkaufsfläche im letzten Jahrzehnt um 16% eingebrochen. Der Bekleidungssektor nimmt zwar in den Innenstädten noch immer fast die Hälfte der gesamten Einzelhandelsflächen ein, er hat aber 2020 und 2021 stark an den Onlinehandel verloren. Schuld daran seien laut Will nicht nur Corona, sondern auch ausbleibende Reformen, die den stationären Handel in Österreich stärker belasten als die Retailer in den meisten anderen EU-Ländern. „Durch die Teuerung hat sich nochmals ein Multiplikator der Aufwände gebildet. Manche Nahversorger und Kleinhändler sind zwar am Papier in Betrieb, allerdings drückt die Kostenbelastung die geöffnete Türe zu“, so der Sprecher des Handels.

Leerstand geht zurück

Die gute Nachricht? Der Leerstand in den wichtigsten Einkaufsstraßen des Landes ist im Vorjahr von →

Verkaufsflächen-Ranking

Das österreichische Verkaufsflächenranking wird weiterhin von der Mariahilfer Straße in Wien angeführt. Allerdings hat die größte Einkaufsstraße des Landes in den letzten beiden Jahren deutlich verloren (-5%) und liegt nur noch knapp vor der Wiener City.

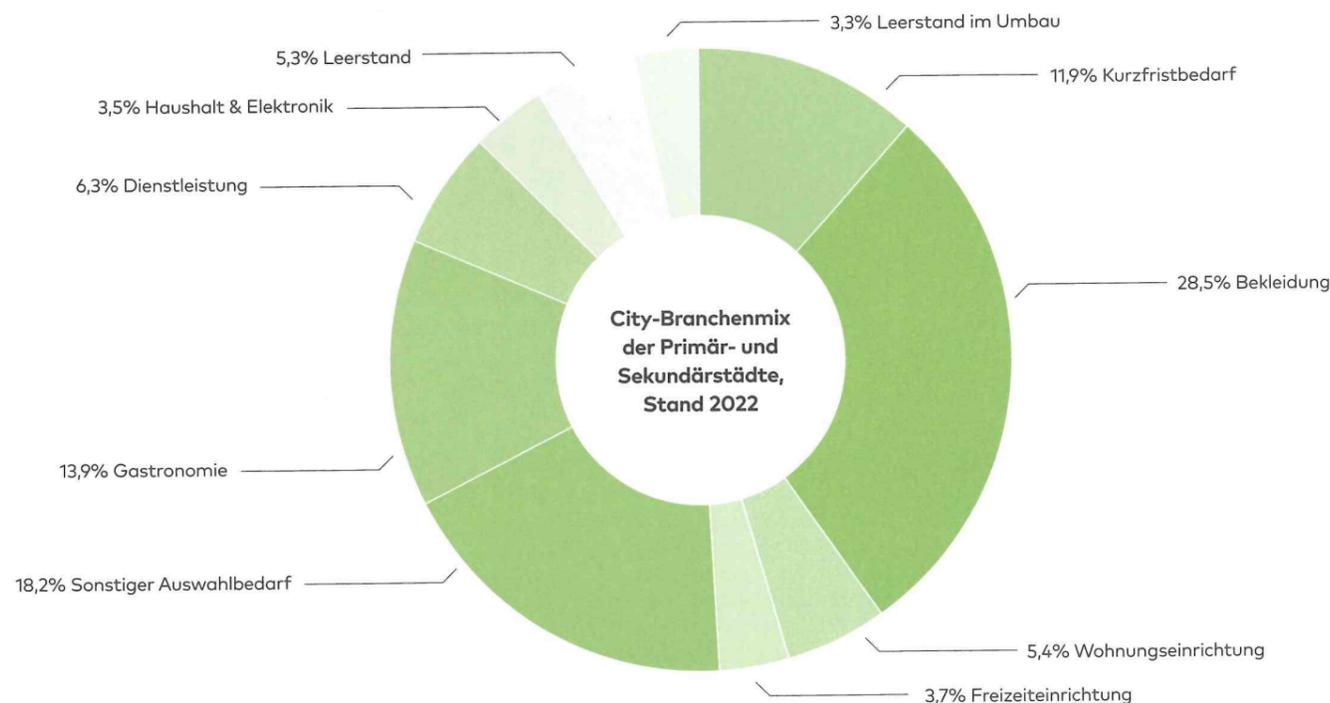
TOP 5 Gesamtverkaufsfläche

1. Wien, Mariahilfer Straße (212.200m²)
2. Wien, City (207.300m²)
3. Graz (167.300m²)
4. Linz (144.300m²)
5. Innsbruck (116.100m²)

TOP 5 Niedrigste Leerstandsquote

1. Mödling (1,8%)
2. Wien, Meidlinger Hauptstraße (2,2%)
3. Wels (2,3%)
4. Feldkirch (2,8%)
5. St. Pölten (2,8%)

© Fotos: Adobe Stock / Mistervlad



→ 7,4% auf 6,8% zurückgegangen. „Der jahrelange Abwärtstrend mit steigenden Leerstandsquoten in der Gesamtbetrachtung hat sich also trotz multipler Krisen nur bedingt fortgesetzt“, bestätigt Studienautor Roman Schwarzenecker vom Beratungsunternehmen Standort+Markt. „Das liegt aber vor allem daran, dass viele Geschäftslokale nach einem Leerstand nun in einer Umbauphase stecken, die oftmals weg vom Retail und hin zu anderen Nutzungen führt. Das belegt auch der fortschreitende Verkaufsflächenverlust“, ergänzt Handelsexperte Will. Die Leerstandsquote – das sind leerstehende Flächen, die keine Umbauaktivitäten aufweisen – liegt in den 24 betrachteten Innenstadtbereichen mit 5,3% etwas höher als beispielsweise in Österreichs Shoppingcentern (4,4%). In den Toplagen respektive A-Lagen beträgt der Gesamtwert gute 4,3% und befindet sich sogar leicht unter der Quote der Einkaufszentren.

Dornbirn, Linz und Amstetten legen zu
Angeichts der Veränderung des Branchenmix in den heimischen Städten wird auch deutlich, dass das Kurzfristbedarfsangebot – sprich der Lebensmittelhandel – im letzten Jahrzehnt zugenommen hat. „Die Bekleidungsbranche kämpft hingegen mit deutlichen Flächenverlusten, seit 2014 ist ihr Anteil von 33% auf 28,5% gefallen. Diese Veränderung fiel gravierender aus als in jeder anderen Branche“, sagt Studienautor Hannes Lindner, Geschäftsführer von Standort+Markt. Der Modehandel hat in den letzten neun Jahren tatsächlich rund 88.000m² Verkaufsfläche verloren. Generell war der Flächenverlust Corona-bedingt 2020 und 2021 deutlich spürbarer als in den Jahren zuvor, hat sich aber 2022 zumindest eingebremst. Mittlerweile finden sich allerdings bundesweit nur noch neun Einkaufsstraßen, die eine positive Shopflächenentwicklung auf-

weisen. Die größten Flächenzugewinne in der letzten Dekade waren in Dornbirn, der Wiener Landstraßer Hauptstraße, in Amstetten, der Wiener City (1. Bezirk) und in Linz zu verzeichnen. Krisengeschüttelte Innenstädte mit hohen Leerstands- und Fluktuationsraten wie Steyr oder Wiener Neustadt mussten seit 2014 zweistellige Verkaufsflächenrückgänge verkraften. Hier wurden bereits einige Flächen vom Einzelhandelsmarkt genommen und anderen Nutzungen zugeführt, etwa Büros, Arztpraxen, Hotels oder Lagerflächen.

Langsame Erholung in Salzburg
Traditionell liegen Salzburg, Innsbruck und die Wiener City – allesamt Tourismus-Hochburgen mit entsprechend hoher Passantenfrequenz – auf den vorderen Plätzen des Städtevergleiches von Standort+Markt. Aufgrund der Pandemie hat sich dieses Blatt in den



Handelsverband-Geschäftsführer Rainer Will mit den beiden Studienautoren Roman Schwarzenecker und Hannes Lindner von Standort + Markt.

„Der jahrelange Abwärtstrend mit steigenden Leerstandsquoten hat sich trotz Krisen nur bedingt fortgesetzt.“

Roman Schwarzenecker, Standort + Markt

letzten drei Jahren aber gewendet. 2020 und 2021 sanken die Übernachtungszahlen im Städtetourismus spürbar, was sich gravierend auf den innerstädtischen Handel niederschlug. Während der Anstieg der Leerstandsquote in der Wiener City moderat vonstatten ging (von 3,4% auf 4,6%), fiel dieser in Salzburg um 5 Prozentpunkte deutlich heftiger aus (von 1,6% auf 6,5%). Im letzten Beobachtungszeitraum hat sich die Lage für die Wiener City (-0,4 Prozentpunkte) und Salzburg (-1,6 Prozentpunkte) wieder etwas entspannt. Ob die niedrigen Leerstandsquoten vergangener Jahre erneut erreicht werden können, ist jedoch ungewiss. Die Wiener Neustädter Innenstadt wiederum hat mit 20,1% zwar eine hohe Leerstandsquote, im Vergleich mit 2021 (29,5%) hat sich die Situation aber entspannt. Eisenstadt hingegen konnte die gute Leerstandsquote des Vorjahres nicht halten, auch die Wiener Mariahilfer Straße

ist weiterhin durch mehrere Großbauvorhaben gehemmt.

Fazit: Lage bleibt herausfordernd
„Die Shopflächen in den Cities schrumpfen. Und das Jahr für Jahr. Die derzeitige Situation stufen wir als heikel ein. Wir blicken besorgt auf die Shopbetreiber, die von einem Krisenmodus in den nächsten schlittern. Gerne würden wir Mut und Zuversicht aussprechen, befürchten aber, dass nicht nur wirtschaftlich bei manchen Marktteilnehmern die Segel gestrichen werden, sondern auch emotional. Die Turbulenzen im Shopflächenmarkt können sich damit umfassender gestalten, als wir sie heute vermuten“, so das Fazit von Hannes Lindner. Die Ergebnisse der jüngsten Händlerbefragung des Handelsverbandes bestätigen diese Vermutung: 42% der heimischen Händler erwarten für 2023 einen Verlust, 43% ein ausgeglichenes Ergebnis und nur 15% einen Gewinn. Hinzu kommt: Jeder

achte Handelsbetrieb hat heuer Filialschließungen geplant, jeder dritte einen Expansionsstopp ausgerufen. „Die Lage im Handel bleibt herausfordernd. Die zurückhaltende Kauflaune ob der Teuerungskrise bildet mit den Kostenblöcken eine heikle Mischung. Die Moral der Händler leidet wegen des Arbeitskräftemangels, der auf fehlende steuerliche Anreize der Bundesregierung für Beschäftigte zurückzuführen ist, ihre Arbeitsstunden zu erhöhen. Das alles gefährdet den Aufschwung“, sagt Rainer Will, „auf der Konsumentenseite verringern steigende Lebenshaltungs- und Energiekosten den finanziellen Spielraum und verlängern die Kaufzyklen. Die steigenden Kreditzinsen verschärfen die Situation sowohl für die Kund:innen als auch für die Betriebe zusätzlich.“ Der Handelsverband fordert daher eine umfassende Arbeitsmarktreform, damit sich eine Arbeitsstundenausweitung auch finanziell auszahlt. Überfällig sei auch die Abschaffung der Mietvertragsgebühr, um die heimischen Ortskerne zu erhalten. Sollte die Bundesregierung nicht rasch reagieren, könnten bis Jahresende 1.000 Gemeinden ohne Nahversorger dastehen. ©

„Manche Nahversorger und Kleinhändler sind am Papier in Betrieb, allerdings drückt die Kostenbelastung die geöffnete Türe zu.“

Rainer Will, Geschäftsführer Handelsverband